

3000305

מס' תכנון	961/ג
מס' מקומי	2677
מס' מחוזי	41280
מס' מנהל	2677

שינוי תכנית מתאר מקומית  
הנקראת תכנית מס' ג/961  
"פבנן דרומי ונעמי ציבורי בטפח הכפר, טירת הכרמל"

הנהלת התכנון המוסמכת.  
התוכנית הינה לפרטי תכנון בלבד, אך בה כדי להקנות כל זכות ליוזם  
התכנון או ללאו, יצא עקב חוקי בטיחה התכנית כל עוד לא הוקצה השטח  
המיועד לפרטי תכנון מיוחדים בלתי חוקי חתימתו זו באה במקומה  
התכנית כל בעל זכות בטיחה הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל  
החוקים ופיקודי כל דין.  
לפי חוקי כלל נוסדה בה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
התכנון והכלל החוקים וכן בתחיתתנו על התכנית הכרה או הודעה  
בשטח הסכם כאמור ו/או יחיד על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עיי  
בכל חוקים בתכנון על כיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות  
אחרת והקצת לנו טכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שיקח חתימתנו  
מנהל אד ורק כנקודת מבט תכנונית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

961/ג  
18  
15.7.80  
361/ג  
2677  
10.12.80

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית מס' ג/961 - מס' 2677  
הועדה המחוזית בשיבתה ה  
מיום 7.7.80 החליטה לתת תוקף  
לתכנית הנזכרת לעיל.  
פנן מנהל כללי לתכנון

יוזם ומגיש : משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה.  
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.  
מתכנן : משה צור - אדריכלים רוני ערים, חיפה.

תכנית מס' ג/961  
המסומנת מס' 2677 מיום 8.1.80 עמוד 288  
מורממה למחן חוקף בליקום  
מ. ש. ו. ש. ו. ש.

1. שט ותחולה תכנית זו הקרא בשט תכנית מס' ג/961 "מבנן דרומי ושטחי ציבור בשטח הכפר, סירת הכרמל".
- תכנית החול על השטח המותחם בקו כחול עבה בחשריט המצורף לתכנית זו והמסוכן "חשריט מצורף לסינוי תכנית כתאר מקומית הנקרא תכנית מס' ג/961 מבנן דרומי ושטחי ציבור בשטח הכפר, סירת הכרמל" והערות בק.מ. 1:1250 והמהווה חלק בלתי נפרד בתכנית זו.
2. יהם לתכניות אחרות התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/910 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 28.12.78 בילקוט הפרסומים מס' 2499 עמוד 622.
- בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לאמור בתכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.
3. ה מ ק ו ם הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בסירת הכרמל מזרחית למרכז המסחרי, ובחלק הדרומי של שטח הכפר כפי שסומן ע"ג החשריט בקו כחול עבה.
4. הקרקע הכלולה בתכנית זו הקרקע הכלולה בתכנית מהורסתו בנסתח מצורף.
5. שטח תוכנית שטח התכנית כ - 260 דונם (מדידה גרפית).
6. גבולות התכנית גבולות התכנית כפי שסומן בחשריט בקו כחול עבה.
7. יוזם ומגיש משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה.
8. בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל.
9. מחבר התכנית משה צור, אדריכלים בוני ערים, חיפה.
10. מטרות התכנית 1. לתכנן את השטח ולייעד שטחים להקמת בנייני מגורים הכוללים **לא יותר** מ-338 יחידות דיור. ~~מסומן~~
2. להקצות שטחים לבניית מוסדות הינוך ומוסדות ציבור.
3. ליעד שטח להקמת בנייני מסחר ובתי עסק שכונתיים.
4. ליעד שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל - רשות הרבים - ולקבוע את תנאי הפיתוח של השטחים האלו.
5. לתחום את שטח הפארק המרכזי.
6. לקבוע הקנות בניה לסעיפים לעיל.

1. שם ותחולה .1  
 הכניית זו הקרא בשם תכנית מס' ג/961 "מבנן דרומי ושטחי ציבור  
 בטח הכפר, סירת הכרמל".  
 התכנית תחול על השטח המוחתם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית  
 זו והמסוכן "תשריט מצורף לטינוני חכנית מתאר מקומית הנקרא חכנית  
 מס' ג/961 מבנן דרומי ושטחי צבור בטח הכפר, סירת הכרמל" והערוך  
 בק.מ. 1:1250 והמהווה חלק בלתי נפרד בחכנית זו.
2. יהם לתכניות .2  
אחרות  
 התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/910 שפורסמה למחן תוקף בתאריך  
 28.12.78 בילקוט הפרסומים מס' 2499 עמוד 622.  
 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לאמור בחכנית הנ"ל יקבע  
 האמור בחכנית זו.
3. ה מ ק ו ס .3  
 הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאה בסירת הכרמל מזרחית למרכז המסהרי,  
 ובחלק הדרומי של שטח הכפר כפי שסוכן ע"ג התשריט בקו כחול עבה.
4. הקרקע הכלולה .4  
בתכנית זו  
 הקרקע הכלולה בתכנית מפורטת בנספח מצורף.
5. שטח התכנית .5  
 שטח התכנית כ - 260 דונם (מזיזה גושית).
6. גבולות התכנית .6  
 גבולות התכנית כפי שמסופן בתשריט בקו כחול עבה.
7. יוזם והגיש .7  
 משרד הבינוני והשיכון, מחוז חיפה.
8. בעל הקרקע .8  
 מינהל מקרקעי ישראל.
9. מחבר התכנית .9  
 משה צור, אדריכלים בוני ערים, חיפה.
10. מטרות התכנית .10  
 1. לחנן את השטח וליעד שטחים להקמת בנייני מגורים הכוללים **לא יותר**  
 מ-338 יחידות דיור. ~~אמצע~~  
 2. להקצה שטחים לבנייה מוסדות הינוך ומוסדות ציבור.  
 3. ליעד שטח להקמת בנייני מסחר ובתי עסק שכונתיים.  
 4. ליעד שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל - רשות  
 הרביט - ולקבוע את תנאי הפיתוח של השטחים האלו.  
 5. לתחום את שטח הפארק המרכזי.  
 6. לקבוע הקנות בניה לסעיפים לעיל.

רש	תנאי בניה			סה"כ % בניה מקסימלי לכל הקובות	כרזוהים	מרחקים מינימליים בין בנינים
	סכח מגרש	מס' קומות מקסימלי	בניה לקומה מקסימלי			
	1.30	ק+3+מרתף חניה	30	80	כרוזח מגבול כגרש הגובל בכביש, חניה	- בין גמלונים אטומים 6 מ'
	3.80	ק+3	30	80	ציבורית או כגרש שכן - 3 מ'.	- בין גמלון לחזית 6 מ'
	10.02	ק+3	30	80	קו בנין אפס כוהר	- בין חזיתוה 8 מ'
	5.08	ק+3	30	80	גבול כגרש הגובל	
	5.12	ק+3	30	80	בסביל להולכי רגל	
	4.89	ק+3	30	80	ו/או בטסח ירוק	
	3.78	ק+3	30	80	ו/או ככר ציבורית,	
	4.59	ק+3	30	80	רק לבניני מגורים	
	6.61	ק+3	30	80	על קומת עמודים או קומה בטחרית	
					אחורי	קדמי
					צדדי	
					בית ספר קיים - סיפמן	
1	16.2	לא יותר	-	50	3	4
2	15.3	מגובה 2	-	80	3	4
3	2.32	קובות מעל	-	30	3	4
4	2.00	מפלס שביל	-	40	3	4
5	2.15	הולכי רגל	-	60	0	4
6	9.85		-	50	3	4
7	0.73	1	-	60	4	0

\* הערה : למרות האמור לעיל במגרש (1) של בית ספר סיפמן יותר קו בנין אפס גם ליד הכביש.

14. חישוב שטח בניה

1. אחוז הבניה המותר יחושב מחוך שטח המגרש המיועד למגורים והשטח הפרטי הפתוח הכלול בו.
2. בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת עמודים ומקלט תיקני מינימלי ע"פ דרישות הג"א, וכרפסות בלתי מקורות בבנינים מדורגים.

15. רשימת תוכניות

1. איזור מגורים ג' - מיועד לחקטת בניני מגורים.  
לדירות בקומת קרקע יוקצו הצרות פרטיות.  
מתקני אשפה והחניה בשטחי חניה ציבורית סמוכים.  
מסחר בקומת עמודים יותר רק לפי סיכון קו חזית חנויות בחכרטים.

2. איזור מגורים מסויד ומסוידים שנתונים י"ג ש"ב - י"ד ש"ב  
הבנין יכול לשמש למגורים או מסחר או משרדים או שילוב של החכליות הנ"ל.  
החניה תפתח בתוך גבולות המגרש אפשר עם מראף חניה מתחת לקומת הקרקע.  
במקרה של מגורים לא יעלה מספר הדירות על 12 דירות שה"כ.
3. איזור מוסדות ציבור - מיועד למוסדות חינוך, ובתי כנסת לפי המפורט בתשריט.  
החניה תהיה פרטית על המגרשים.
4. שטח ציבורי פתוח ישמש לפארק מרכזי של טירת הכרמל. לא תורשה בו כל בניה למעט האמור בסעיף 13.

16. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדוכים, אתרים לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויירשמו על שם המועצה המקומית ללא תשלום.

17. חלוקה חטיבה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בסליט.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף ~~אצל~~ ~~אצל~~ המוחתם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. הקרקעות שבתחום התכנית יירשמו ביעוד, עפ"י התכנית, בלשכת רישום המקרקעין, יוזמי התכנית יכינו תשריט ערוך ע"י מודד מוסמך לכל שטח שבתחום התכנית אשר יכיל את כל המגרשים והדרכים שבתכנית ויואגו לרישום בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם לתכנית. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שיוצג בפני מוסד התכנון המוסמך תשריט חלוקה כשר לרישום הערוך ע"י מודד מוסמך.

18. בטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למראה בתשריט.

19. שטח ציבורי פתוח

- א. על יוזמי התכנית לשאת בהוצאות פתוח השטחים הנ"ל, בהתאם לתכנית סיאוסרו ע"י מהנדס המועצה, הפתוח יכלול שבילים, ספסלים, פינות מרחקים לילדים.
- ב. תהיה מותרת הקמת קיוסקים למטקאות קלים, לעיתונים לחתנות טרנספורמציה וסרותים ציבוריים הכל בהתאם לדרישה או הסכמת מהנדס המועצה.

20. שטח לעתיקות

על הסהים השמורים לעתיקות יתולו כל הוראות פקודה העתיקות 1929.

21. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי מרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות כנוקבים וכו'.
- ב. התקנת דודי שמש להיכוס שים על גגות הותר אך ורק לפי תכנית כללית כפורטת המאושרת ע"י מהנדס המועצה.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמוס בחזיתות הבנינים  
דלק יותקנו רק במקומות  
הנדרשים ע"י מהנדס המועצה.

- ו. לא תורסה הקמת אנטנה לכליזניה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית כאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורסה חבור השכל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת פרסומה וחלונות ראיה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס ~~אזור~~ המפעלה.

22. פתוח המגרש

על יוזמי התכנית ו/או הוכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוד, טחילה וכו'.

23. חנייה

לאזור מגורים ג' החניה תהיה ציבורית כמסופן בהשריט בשיעור של מגרש חניה אחד לכל יח' מגורים. לסאר האיזנרית החניה פרטית על המגרשים.

24. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בחכנית זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי התכנית, חייבים להוציא לפועל על השכונת את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקוד למי גסם וטחילה והענקת עמודי הטל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל. בין שהוקמו בנינים על מנדטיהם ובין שלא הוקמו. יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או הוכריה יהיו חייבים לבצע את הפתוח הנ"ל גם בחזית האחרים שיועברו על ידם על שם העיריה.

במקרה של הרחבת דרכים

בעלי הקרקע הכלולים בחכנית זו או הגובלים אתה, חייבים להסתחף בהוצאות סלילת הדרכים שבחכנית זו, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

25. האורה

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על השכונת האורה הרחובות, ככורה, שבילים וסמלים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

26. אישור בניה שוחה ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט מכנו מהחלק לקוי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי מסוף אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו החשמל
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 "	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 "	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 "	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

לא הורטנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בטוח חכנית זו. על מניתי בקטות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות או מכולבות בקירות חומכים במקומות המסומנים בתשריט בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

28. מ ק ל ט י ם

לא יוצא כל רשיון בנייה בטוח התכנית, אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוט בבנין אלא אם המתקן בוצע לטביעות רצונו של יועץ הג"א.

29. ש ר ו ת י ם

א. נקוד מי בטוח

לא ינתן היתר בניה בטוח הובטח בצוע נקוד השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לטביעות רצונו.

ב. אספקת המים

1) אספקת המים לבנינים בטוח חכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

2) לפני הוצאת כל רשיון בניה בטוח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לסמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

ג. בנין ב

לא תנתן תעודת שמוט בבנין לפני שיחובר לבנין הצבורי הקיים, ולפני מתקן אשור מנהל אגף התחבורה כי חכנית הבנין הנוגעת לבנין בוצעה לטביעת רצונו.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת ככבי אש ולטביעת רצונו.

ה. אשפה

לאזור מגורים ג' פתרון האשפה יהיה משולב בחניה הציבורית ויבוצע לטביעת רצון מהנדס המועצה.

חתימות :

בעל הקרקע :

יורם התכנית :

31.8.80

7.8.81

משרד הדיני השיכון  
תל אביב  
דרך העצמאות 21, חיפה  
ת.ד. 272 660961

מתכנן התכנית :

מאיר צור  
אדריכלים  
בני נשרים



מרחב תכנון מקומי מחוזי  
מועצה מקומית טירת הכרמל

לינוי תכנית מתאר מקומית  
הנקראת תכנית מס"ג/961

"מבנה דרומי וימני ציבור בשטח הכפר, טירת הכרמל"

נספח א' גושים וחלקות.

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית מס"ג/961, ויפרט את הגושים, החלקות וחלקי חלקות הכלולים בתכנית.

<u>גושים</u>	<u>חלקות</u>	<u>חלקי חלקות</u>
1. שטח ב'נ"ו	חלק.	
2. 10688	6,13,14 16,67 18-33 35-65	2,4,5,7 8,10,11,12 15,17,66
3. 10678	2,3,4 66,67	37,65,69
4. 10713	1-16 57-90 92,94	54,55,56,91
5. 10714	75-78 82-87 119,121,123 125,129,131 133	65,88,89 91,159
6. 12270		1,2

רשימה זו נערכה עפ"י מפרט הגושים של מחלק המדידות.

..... : מגיש התכנית

..... : בעל הקרקע

..... : המתכנן